

Expte. DI-511/2007-10

Excmo. Sr. Alcalde-Presidente del  
Ayuntamiento de Zaragoza  
Plaza del Pilar, 18  
50001 Zaragoza  
Zaragoza

## I.- ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 11-04-2007 se presentó queja de carácter individual.

**SEGUNDO.-** En la queja presentada se exponía :

*“Ha presentado licencia de obras en el Ayuntamiento de Zaragoza para construir una vivienda en la C/ Padre Landa nº 20 con nº de expediente 1.119.205/06. Esa vivienda reunía unas características especiales ya que la planta baja se habilitaba para un discapacitado con un grado del 76 %. El Ayuntamiento le deniega la licencia de obras por varios motivos todos subsanables excepto uno de ellos.*

*En ese motivo se le obliga a subir la altura del forjado a un metro, pero la casa es una casa habilitada para un discapacitado que va en silla de ruedas y que la forma de salvar ese obstáculo con una rampa no es viable, ya que entonces la casa contaría con una superficie de 46 m2 lo que dificultaría la movilidad de su hijo. El Ayuntamiento le propone la construcción de un ascensor, pero un medio electrónico no es la solución.*

*Solicita que desde El Justicia de Aragón, meditemos en su problema, e intercedamos para que este precepto legal, que bien es cierto que está en la Ley General, no sea de aplicación a casos tan concretos como éste donde lo que se pide es salvar una barrera arquitectónica y adaptar la necesidad de vivienda a una persona con discapacidad.”*

**TERCERO.-** Asignada su tramitación al Asesor D. Jesús D. López Martín, se realizaron las siguiente actuaciones de instrucción :

1.- Con fecha 19-04-2007 (R.S. nº 3294, de 20-04-2007) se solicitó

información al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA sobre la cuestión objeto del expediente, y en particular :

1.- En relación con la objeción puesta de manifiesto al interesado solicitante de la licencia que se tramita en Expediente 1.119.205/06, para edificación plurifamiliar, con vivienda en planta baja adaptada para un discapacitado, se solicita informe de los servicios municipales competentes sobre cuáles han sido las actuaciones llevadas a cabo por ese Ayuntamiento (en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Final Segunda de la Ley 3/1997, de nuestra Comunidad Autónoma) para adaptación de la Ordenanza de edificación que se invoca (Ordenanza 3.4.2.1. de las Ordenanzas Generales de Edificación, aprobadas en 1974) a los principios y determinaciones de las Leyes 3/1997, de 7 de abril, de Cortes de Aragón, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, sus normas de desarrollo aprobadas por Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, y la más reciente Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y si dado el superior rango normativo de estas últimas disposiciones, en relación con aquella Ordenanza, no se estaría incurriendo en aplicación de una norma reglamentaria no adaptada a Leyes posteriores que obligaban a esa Administración municipal a adecuar tales Ordenanzas a los principios de “accesibilidad universal” y “diseño para todos”, proyectando la edificación desde su origen, de modo que no se creen barreras arquitectónicas para el discapacitado al que va destinada la vivienda, como la que supondría el requerimiento de que el forjado de ésta se eleve un metro sobre la rasante de la acera, pudiéndose ejecutar, como está proyectada, a prácticamente ese mismo nivel de rasante de la acera.

2.- Transcurrido un mes desde dicha petición de información, se hizo recordatorio de la misma con fecha 18-05-2007 (R.S. nº 4256, de 22-05-2007), reiterándose nuevamente con fecha 27-06-2007 (R.S. nº 5401, de 2-07-2007).

3.- En fecha 30-07-2007, se recibió escrito del Ayuntamiento, adjuntando Informe de la Unidad Jurídica de Proyectos de Edificación, fechado en 15-05-2007, en el que se ponía de manifiesto :

*“En relación al requerimiento efectuado por el Justicia de Aragón en expediente de su origen DI-511/2007-10, cabe indicar lo siguiente:*

*Con fecha 27-9-06 D. C.... M..... H....., solicita licencia para llevar a cabo las obra de edificación para tres apartamentos en un solar de 115,62 m2*

*El solar se encuentra ubicado en zona A1 grado 1. En la misma, el solar mínimo para edificar se establece en 150 m2 de superficie y 10 metros de fachada. Aun cuando no se cumple, en el presente caso podría exceptuarse dado que el mismo está rodeado de parcelas edificadas sin que*

*pueda anexionarse a solar colindante.*

*En función de la anchura de la calle, le correspondería Baja mas dos alturas. El uso principal sería el de vivienda colectiva compatible con unifamiliar etc.*

*Es cierto que las Ordenanzas Generales de Edificación vigentes en el municipio de Zaragoza establecen en su artículo 3.4.2.1.: "En todos los casos, las viviendas plurifamiliares situadas en planta baja, deberán tener el pavimento elevado 1 metro sobre la rasante oficial del terreno y, en caso de no existir ésta, sobre la rasante natural del terreno".*

*Aun cuando las Ordenanzas de Edificación son anteriores el tiempo a la normativa aragonesa sobre barreras arquitectónicas (Ley 3/97 y el Reglamento aprobado por Decreto 19/99 de 9 de Febrero), una y otra no son incompatibles*

*Tanto la Ley como el Reglamento antes citados, fueron adaptados para el municipio de Zaragoza mediante la Ordenanza de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas publicada en el Boletín Oficial de Aragón el 22 de Enero de 2001.*

*El artículo 13 de la ordenanza citada, regula la accesibilidad en cambios de nivel. Dicha accesibilidad entraña la no existencia de barreras en éste medio. Para ello, se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores los siguientes elementos constructivos:*

- 1.- escaleras.*
- 2.- rampas.*
- 3.- ascensores.*

*Los artículos 14, 15 y 16 regulan respectivamente las características de cada uno de los elementos anteriores.*

*Por ello, entrando al zagúan a nivel 0, existen mecanismos regulados por la norma, para poder solventar el metro de elevación del pavimento sobre la rasante. El hecho de que tengan previsto que la persona con movilidad reducida vaya a vivir en la planta baja llevará a la adaptación interior de la vivienda en planta baja, pero, no es trascendente en cuanto al acceso, dado que podría plantearse vivir en la planta 1 o 2 y el mecanismo de acceso sería el mismo.*

*Distinto es que al pretender sacar al solar el aprovechamiento máximo tenga dificultades para que el acceso sea el adecuado.*

*Se adjunta copia del informe técnico desfavorable."*

**4.-** Mediante escrito de fecha 7-09-2007 (R.S. nº 7193, de 11-09-2007) se solicitó ampliación de información, concretada en la remisión del Informe técnico desfavorable que se nos decía adjuntar al informe antes reproducido, y que no habíamos recibido.

**5.-** Transcurrido un mes desde dicha petición de información, se hizo recordatorio de la misma con fecha 18-10-2007 (R.S. nº 8561, de 23-10-2007), reiterándose nuevamente con fecha 23-11-2007 (R.S. nº 9457, de 26-11-2007).

6.- En fecha 2-08-2007, se recibió escrito del Ayuntamiento, adjuntando Informe de la Unidad Jurídica de Proyectos de Edificación, fechado en 11-12-2007, en el que se ponía de manifiesto :

*“En relación con lo solicitado por el Justicia de Aragón, en virtud de lo dispuesto en Procedimiento DI-511/2007-10, está Unidad Jurídica informa lo siguiente:*

*Se remite copia de los informes técnicos emitidos con carácter desfavorable en expte. nº 1.119.205/06 de fechas 24-01-07 y 07-08-07, como complemento al informe del Servicio de Licencias de fecha 15-05-07.*

*Lo que se comunica a los efectos oportunos.”*

A dicha comunicación se adjuntaban :

1) Informe de la Unidad Técnica de Proyectos de edificación, del Servicio de Licencias Urbanísticas, de fecha 24-01-2007

*“El proyecto de Edificio de 3 viviendas visado por el C.O.A.A. el 22-9-06, ha sido analizado por el personal técnico de la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación del Servicio de Licencias Urbanísticas habiéndose observado los siguientes incumplimientos que se citan a continuación, por lo que deberá requerirse al solicitante para su subsanación.*

#### **DEFICIENCIAS OBSERVADAS:**

1.- *Deberá indicar en la sección la altura de forjados y/o en su caso vendrán definidos en la planta, recordar que la vivienda en planta baja debe de estar al menos a 1 m. de altura con respecto a la cota  $\pm 0$  de rasante..*

2.- *Indicar y justificar la pendiente de la rampa de planta baja desde el zaguán en su caso, recordar que debe cumplir con las Ordenanzas de Supresión de Barreras Arquitectónicas y las rampas tienen un máximo de 8% de pendiente.*

*En su caso se deberá colocar un salva escalera, para solventar el desnivel entre cota zaguán y cota de piso en planta baja. .*

3.- *Deberá dibujarse con precisión la existencia de ascensor.*

4.- *Justificar el cumplimiento del Art. 2.3.16 y Art. 3, la superficie útil mínima para vincular con 2 dormitorios y cocina-comedor-salón será de 20 m<sup>2</sup>.*

5.- *Justificar que en salón de la planta 23, se puede inscribir una circunferencia de 3 m. y el espacio inscrito en esa circunferencia descontando el espacio de la escalera es superior o igual a 16 m<sup>2</sup>.*

6.- *Justificar la existencia del vuelo sobre vía pública (Art. 2.2.33. pto.*

1).

*Nota: a) El número de ejemplares de la documentación a presentar es de TRES en el Centro Histórico y DOS en el resto, visados por el Colegio Oficial competente.*

*b) Las comparecencias irán acompañadas de una memoria explicativa*

*dando contestación punto por punto a las incidencias señaladas en la presente citación.*

2) El antes reproducido Informe de la Unidad Jurídica de Proyectos de Edificación. Servicio de Licencias Urbanísticas, de fecha 15-05-2007, ya recibido en esta Institución en fecha 30-07-2007.

3) Informe de la Unidad Técnica de Proyectos de edificación, del Servicio de Licencias Urbanísticas, de fecha 7-08-2007

*“El proyecto de 3 viviendas visado por el C.O.A.A. el 22-9-06, ha sido analizado por el personal técnico de la Unidad Técnica de Proyectos de Edificación del Servicio de Licencias Urbanísticas habiéndose observado los siguientes incumplimientos que se citan a continuación, por lo que deberá requerirse al solicitante para su subsanación.*

#### **DEFICIENCIAS OBSERVADAS:**

1.- *A la vista de la documentación presentada como proyecto modificado, indicar que los planos presentados como modificado lo serán en la totalidad de la información habida en los documentos de origen, con la misma numeración y contenido.*

*Será necesario aportar alzados nuevos con el cambio de sección planteada.*

2.- *Deberá justificarse el uso existente bajo la cubierta.*

3.- *El proyecto incumple la obligatoriedad de que la vivienda en planta baja deberá estar al menos a 1 m: de altura con respecto a la cota  $\pm 0$  de rasante.*

4.- *El ascensor se dibujará gráficamente no sólo el hueco, sino la maquinaria.*

5.- *El espacio disponible de la planta semisótano tendrá que tener un uso acorde con el PGOU/01.*

*Nota: a) El número de ejemplares de la documentación a presentar es de TRES en el Centro Histórico y DOS en el resto, visados por el Colegio Oficial competente.*

*b) Las comparecencias irán acompañadas de una memoria explicativa dando contestación punto por punto a las incidencias señaladas en la presente citación.”*

## **II.- CONSIDERACIONES JURIDICAS**

**UNICA .-** Tal y como ya avanzamos en nuestra inicial petición de información a esa Administración municipal, confiando en que ello diera lugar a una solución en el mismo procedimiento administrativo de otorgamiento de la licencia, y centrándonos exclusivamente en lo que se refiere a la exigencia normativa de que, en edificios plurifamiliares, la vivienda en planta baja debe

estar al menos a 1 m. de altura con respecto a la cota  $\pm 0$  de la rasante (según lo establecido en Ordenanza 3.4.2.1. de las Ordenanzas Generales de Edificación), consideramos que dicha exigencia, cuando, como es el caso, se está presentando a solicitud de licencia urbanística un Proyecto de nueva edificación, específicamente planteado para que la planta baja esté destinada a vivienda de un discapacitado, vulnera lo establecido en la Ley 51/2003, de 2 de Diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y los principios proclamados en su art. 2, de vida independiente, normalización, y, muy especialmente, los de accesibilidad universal y de diseño para todos que la inspiran.

A la vista de los Informes recibidos, de los Servicios Técnicos y jurídicos municipales, consideramos que no se ha asumido suficientemente por los mismos el alcance de lo que supone dicha Ley, posterior en el tiempo y de superior rango normativo, a lo previsto en las Ordenanzas Generales de Edificación municipales, que datan de 1974.

Aun cuando la promulgación de nuestra Ley 3/1997, de 7 de abril, de las Cortes de Aragón, de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y su desarrollo por Decreto 19/1999, de 9 de febrero, dieran lugar a la aprobación, por el Ayuntamiento, de la Ordenanza de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, publicada en B.O. de Aragón de 22-01-2001, en la que se regulan elementos constructivos para facilitar la accesibilidad (escaleras, rampas, y ascensores), lo que lleva a los servicios técnicos y jurídicos municipales a considerar compatible la exigencia antes citada (de que el piso de la vivienda esté a 1 metro de altura por encima de la rasante) con la instalación de alguno de aquellos elementos de acceso, consideramos que dichos elementos, siendo plenamente válidos para dar soluciones de accesibilidad a edificaciones ya existentes, no pueden plantearse como exigencia "sine qua non" para hacer prevalecer una ordenanza que no ha sido adaptada a la legislación en la que nos fundamos, ordenanza de la que, por otra parte, desconocemos su fundamentación, siendo así que no se exige, en cambio, para viviendas unifamiliares.

Consideramos, pues, procedente apoyar la primacía de una solución arquitectónica que plantee el nivel de la vivienda al mismo, o muy poco por encima del nivel de rasante de la acera, cuando –insistimos- se está solicitando licencia para una vivienda específicamente proyectada para facilitar la vida independiente y autónoma de un discapacitado (hijo del solicitante de la licencia). Y la objeción que parece apuntarse, en el informe municipal de 15-05-2007, de que pretenda sacarse el máximo aprovechamiento al solar, a juicio de esta Institución, tampoco puede ser estimada, pues, siendo legítimo para cualquier propietario tratar de obtener el máximo aprovechamiento de su propiedad, justamente por estar ante una vivienda proyectada "ab initio" para un discapacitado, requiere de la máxima amplitud que sea posible para facilitar al máximo el cumplimiento de

requerimientos específicos (fijados por las normas reguladoras dictadas expresamente para movilidad de las personas con discapacidad) para cubrir sus necesidades de movimiento y autonomía, finalidades últimas de la Ley 53/2001, que invocamos.

Y en todo caso, consideramos procedente recabar un pronunciamiento expreso del Consejo para la Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, regulado arts. 57 y siguientes del Decreto 19/1999, del Gobierno de Aragón, en relación con la adecuación o no de las Ordenanzas Generales de Edificación del Ayuntamiento de Zaragoza, del año 1974, a los principios inspiradores de la Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

### **III.- RESOLUCION**

Por todo lo anteriormente expuesto y en virtud de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, Reguladora del Justicia de Aragón, me permito

**PRIMERO.-** Hacer **SUGERENCIA formal al AYUNTAMIENTO de ZARAGOZA**, para que, en aplicación de los principios que inspiran la Ley 51/2003, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, y en particular de los de accesibilidad universal y diseño para todos, en el concreto caso a que se refiere la queja presentada, pero también ante cualquier otro supuesto similar de solicitud de licencia para Proyectos de edificación que contemplen la construcción de Viviendas adaptadas para discapacitados en su Planta baja, se considere de no aplicación lo establecido en la Ordenanza 3.4.2.1. de las Ordenanzas Generales de Edificación del Ayuntamiento de Zaragoza, de 1974, por no ser conforme a la Ley antes citada la exigencia de que el piso de la vivienda esté elevado un metro sobre la altura de la rasante, lo que supone crear, sin otra justificación que la aplicación de dicha norma, una cierta barrera al libre acceso al mismo nivel de los discapacitados potenciales usuarios de la vivienda proyectada.

**SEGUNDO.-** Hacer **SUGERENCIA formal al DEPARTAMENTO DE SERVICIOS SOCIALES Y FAMILIA del GOBIERNO DE ARAGON**, para que, a la vista del caso planteado, y de los casos similares que pudieran plantearse en el futuro, el CONSEJO PARA LA PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS se pronuncie expresamente sobre la adecuación o no de las Ordenanzas Generales de Edificación del Ayuntamiento de Zaragoza, del año 1974, a los principios inspiradores de la Ley 51/2003, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad,

así como a lo establecido en nuestra Ley 3/1997, de 7 de abril, y su Reglamento aprobado por Decreto 19/1999, de 9 de febrero.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

**17 de enero de 2008**

**EL JUSTICIA DE ARAGÓN**

**FERNANDO GARCÍA VICENTE**